**Service Public de** **Wallonie**



**SPW FINANCES**

**Comité d’acquisition de Namur**

Dossier 92138/570/1

**Cahier des Charges relatif aux ventes de biens immeubles**

**Vente de gré à gré par remise d’offre(s) suivie d’une séance de vente au plus offrant et d’une promesse d’acquisition,**

**sous condition suspensive d’acceptation par le Pouvoir public**

Le bien est mis en vente avec un **prix de départ minimum**.

Il est fait un appel d’offres au public. **La vente se fait au plus offrant.**

La publicité est faite par toute voie appropriée, par exemple : panneau, affiches, annonces dans la presse et/ou sur internet (notamment site https://finances.wallonie.be/immeubles-a-vendre.html), etc.

Hormis quelques rares cas prévus par le législateur (alignement vers la voie publique, en vertu des articles 53 de la loi du seize septembre mil huit cent sept et 3 de la loi du quatorze mars mil huit cent cinquante-quatre**,** cours d’eau désaffectés traversant ou longeant une propriété, etc…), il n’y a aucun droit de préférence à exercer par les propriétaires joignants ou les occupants éventuels.

1. *REGLEMENT GENERAL DE VENTE*
2. **Offre(s)**

L’offre, égale ou supérieure au montant de la mise à prix, doit être écrite et établie au moyen du **formulaire d’offre** disponible sur l’annonce publicitaire du site précité des Comités d’acquisition (https://finances.wallonie.be/immeubles-a-vendre.html).

Elle est **ferme, définitive et ne peut être soumise à aucune condition par l’amateur**. Elle est unilatérale et ne fait naître aucune obligation dans le chef du vendeur. **Le candidat acquéreur est conscient que si, au cours de la procédure de vente décrite ci-après, son offre est retenue, il est engagé définitivement vis-à-vis du vendeur.** L’amateur est invité, préalablement à la remise de son offre, à consulter son organisme financier afin de vérifier qu’il est mesure de payer le prix et les frais.

L’offre doit parvenir au Comité d’acquisition uniquement sous une des formes suivantes :

- soit par courrier postal recommandé avec accusé de réception,

- soit par remise en mains propres,

- soit par envoi électronique.

Dans tous les cas, un accusé de réception contenant la date de réception et le montant de l’offre et l’attestation de sa validité ou non, sera adressé / remis à l’offrant. Si l’offrant n’avait pas reçu cet accusé de réception dans les six jours ouvrables, il s’en inquiètera immédiatement auprès du Comité d’acquisition en fournissant la preuve de l’envoi de son offre dans le délai requis.

Le candidat acheteur est conscient qu’il reste tenu par son offre de prix et que celle-ci le lie vis-à vis du vendeur jusqu’à la date mentionnée dans le formulaire d’offre.

Cette offre doit émaner d'une personne capable de s'engager. Lorsque l’amateur est juridiquement incapable, il doit être représenté ou assisté dans les formes légales.

L’offre émanant de plusieurs personnes sera signée conjointement.

Les époux doivent signer l’offre conjointement et fournir une copie de leur livret de mariage. Si une personne mariée désire acquérir seule, elle prendra obligatoirement contact avec le Comité d’acquisition chargé de la vente avant d’introduire son offre.

Pour les personnes morales, le ou les représentants doivent fournir une copie de leur habilitation à engager la personne morale et des statuts de celle-ci.

L’offre est irrévocable, incessible et intransmissible.

Tout amateur accepte d’être contacté valablement à l’adresse e-mail qu’il communiquera.

**II. Publication d’offre**

Dès que le Comité d’acquisition est en possession d’une première offre égale ou supérieure au montant de la mise à prix, cette première offre déclenche la procédure de vente, et plus particulièrement **la fixation du délai maximal** de réception d’autres offres. Le montant de cette première offre et ce délai seront mentionnés dans la publicité réalisée sur les sites internet ci-dessus (Immoweb et https://finances.wallonie.be/immeubles-a-vendre.html).

Si plusieurs offres atteignent ou dépassent le montant de la mise à prix du bien, c’est l’offre la plus élevée qui est publiée. S’il y a plusieurs offres d’un même montant, c’est la première offre enregistrée qui est publiée.

Après publication du montant de la première offre, des offres supérieures pourront être faites selon les modalités décrites au point I. ci-dessus, et ce pendant le délai qui sera annoncé sur la publicité. Ce dernier délai ne dépassera pas deux mois.

**III. Procédure de vente**

Cette procédure de vente se fait, sous réserve de non-exercice d’un éventuel droit de préemption ou droit de préférence par un ayant-droit.

Le vendeur se réserve le droit de suspendre la procédure de vente, au cas où une autorité publique désirerait acquérir, par voie d’expropriation, le bien mis en vente.

1. S’il n’y a pas eu d’offre supérieure **dans le délai maximal de réception d’autres offres fixé conformément au point II ci-dessus** (maximum deux mois), et que cette première offre est jugée recevable par le vendeur, le candidat acheteur sera invité, par lettre recommandée et par courrier ordinaire (ou par mail), à signer une promesse unilatérale d’achat et à payer, dans les 8 jours de ladite promesse, une garantie de 15 % du prix au moyen d’un virement vers le compte BE59 0912 1506 8126 du Comité d’acquisition de Namur.

Pour être valablement levée par le Pouvoir public, cette promesse d'achat doit :

1)être signée par l'offrant lui-même à l'exclusion de toute autre personne ; elle est en outre incessible et intransmissible ;

2)être suivie par le paiement de la garantie réclamée et ce, dans le délai prescrit ; le paiement de cette garantie emporte transfert des risques et éventuellement l’obligation d’assurer le bien ;

3)porter impérativement sur l'intégralité du bien mis en vente.

En conséquence, faute d'avoir satisfait à l'une ou l'autre de ces conditions, dans ledit délai, le vendeur ne sera pas tenu de vendre le bien à l'amateur.

B. En cas d’offre(s) supérieure(s) **dans le délai maximal de réception d’autres offres fixé conformément au point II ci-dessus** (maximum deux mois), jugée(s) recevable(s) par le vendeur, la procédure consiste à informer les candidats acheteurs qui ont remis une offre valable, par lettre recommandée et par courrier ordinaire (ou par mail), de l’offre la plus haute. Ils sont en outre invités à une séance au Comité d’acquisition pendant laquelle des offres supérieures pourront être faites.

Le fonctionnaire instrumentant décide du déroulement de la séance de vente. Il a le droit d’exclure toute personne qui trouble le bon déroulement de celle-ci.

Tout candidat acheteur absent à cette séance et qui n’y serait pas dûment représenté ne pourra plus prétendre participer à la vente. Dès lors que la séance aura débuté à l’heure indiquée dans la convocation, il ne sera plus possible aux retardataires d’y prendre part. Tout absent ou retardataire reste tenu par son offre, qui pourrait le lier vis-à-vis du vendeur. Cette absence ou retard, quelle qu’en soit la cause, pourra ou non être considérée comme abandon d’offre, au choix du fonctionnaire instrumentant.

**La vente a lieu au plus offrant.**

Le vendeur se réserve le droit de fixer aussi bien l’offre minimale que le minimum de chaque surenchère.

A l’issue de cette séance, l'offre la plus élevée sera retenue et son auteur signera séance tenante une promesse unilatérale d’achat, avec garantie de 15 % comme indiqué supra sous A.

C. La vente se réalise au moment où toutes les conditions stipulées ci-dessus sous A. 1), 2) et 3) sont réalisées.

Le montant de la garantie de 15% est alors converti en acompte, et un avis de paiement est adressé à l'acquéreur, lui précisant le montant restant à payer (solde du prix, droits d’enregistrement et frais d'acte) dans le délai de trois mois à compter de la date de signature de la promesse.

Si tel n'était pas le cas, les sommes dues porteront de plein droit un intérêt calculé au taux légal à partir de la date d'exigibilité jusqu'au jour du paiement.En cas de non-paiement du solde du prix et des frais d’acquisition (droits d’enregistrement et frais d’acte), le vendeur aura le choix de réclamer, sur base des articles 5.82 et suivants, et 5.224 et suivants du Code civil, l'exécution forcée de la convention ou la résolution de celle-ci, sans préjudice de dommages et intérêts. L’acompte payé est conservé par le vendeur.

Les frais liés à la délivrance du bien sont à charge du vendeur. Il s’agit notamment des coûts résultant des devoirs suivants :

- renseignements urbanistiques

- extrait conforme de la BDES (état du sol) ;

- lotissement, division, acte de base et, dans le cadre desdites opérations, les plans ;

- copie du titre de propriété, d’acte de base/lotissement/division.

- frais de plan qui aurait été réalisé à la demande du vendeur avant la publication de l’annonce sur le site des ventes immobilières des comités d’acquisition.

D. L’acte authentique de vente est passé dans le mois qui suit le paiement total du prix et des frais d’acquisition, par un fonctionnaire du Comité d’Acquisition.

En application de l’article 66 §2 de la loi du 18 septembre 2017 (M.B. du 06 octobre 2017), le Comité d’Acquisition n’accepte que les paiements par virement. Dans l’acte de vente, à la demande du fonctionnaire instrumentant, il sera mentionné le compte financier de la partie acquéreuse ayant opéré ledit paiement, ainsi que l’identité du titulaire de ce compte financier.

E. Les frais réels auxquels l’acte de vente donnera ouverture(droits d'enregistrement, frais hypothécaires, et autres frais éventuels annoncés) sont à charge de l'acquéreur, payables pour l'ensemble de l'opération. Le décompte des frais réels sera adressé à l’acquéreur en même temps qu’une copie de l’acte après transcription hypothécaire, et le trop perçu éventuel lui sera restitué.

1. *CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES DE LA VENTE*

Les conditions générales et particulières **de la vente** du bien sont les suivantes :

« DESIGNATION DU BIEN

FERNELMONT / 10e division / HEMTINNE

**1/** Une parcelle sise rue Saint-Georges 2, actuellement cadastrée comme presbytère, section **B numéro 349 S** P0000 pour une contenance de cinq ares dix centiares (05 a 10 ca).

Revenu cadastral non indexé : 778 €

**2/** Une parcelle sise rue Saint-Georges +2, actuellement cadastrée comme garage, section **B numéro 349 V** P0000 pour une contenance de dix-huit centiares (18 ca).

Revenu cadastral non indexé : 32 €

**3/** Une parcelle sise au lieu-dit « Au Village », actuellement cadastrée comme jardin, section **B numéro 349 W** P0000 pour une contenance de sept ares quatre-vingt-deux centiares (07 a 82 ca).

Revenu cadastral par hectare non indexé : 94 €

**4/** Une parcelle sise au lieu-dit « Au Village », actuellement cadastrée comme jardin, section **B numéro 350 C** P0000 pour une contenance de vingt-et-un ares vingt centiares (21 a 20 ca).

Revenu cadastral non indexé : 19 €

Ci-après dénommées ensemble **« le bien ».**

GARANTIE - SITUATION HYPOTHECAIRE

Le bien est vendu pour quitte et libre de toutes charges privilégiées et hypothécaires quelconques, tant dans le chef du vendeur/Pouvoir public que dans le chef des précédents propriétaires.

SERVITUDES

Le bien est vendu avec toutes ses servitudes actives et passives, apparentes et occultes, l’acquéreur étant libre de faire valoir les unes à son profit et de se défendre des autres mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur/Pouvoir public ni recours contre lui, et sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.

A cet égard, le vendeur/Pouvoir public déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles résultant de prescriptions légales~~.~~

ETAT DU BIEN - CONTENANCE

L’acquéreur prendra le bien dans l'état où il se trouve, sans aucune garantie au sujet du bon état des constructions, de la mitoyenneté ou non mitoyenneté des murs, clôtures, haies ou fossés, des vices ou défauts apparents ou cachés, tels que notamment le risque de mérule, de la nature du sol ou du sous-sol, ni de la contenance indiquée, dont la différence en plus ou en moins, fût-elle supérieure au vingtième, fera profit ou perte pour l’acquéreur.

Il ne pourra exiger aucune indemnité pour erreur de nom, de désignation, d'indication de tenants et aboutissants ni pour défaut d'accès.

Il devra se renseigner au préalable auprès des autorités compétentes concernant la faisabilité de tout projet de réhabilitation, rénovation, transformation du bien en rapport avec le statut urbanistique du bien. Le vendeur/Pouvoir public ne saurait être tenu responsable du refus d’octroi d’un quelconque permis. L’acquéreur ne pourra prétendre à aucune indemnité et sera sans recours à ce sujet.

RESERVE

Tous les compteurs et canalisations qui se trouveraient dans le bien et qui n'appartiendraient pas au vendeur/Pouvoir public ne font pas partie de la vente et sont réservés à qui de droit.

ASSURANCE

Le vendeur/Pouvoir public déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes auprès d’Ethias S.A., sous le numéro de police 38.175.287.

Conformément à l’article 111 § 1er de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, la garantie accordée par cette police est acquise à l’acquéreur pendant trois mois à compter de ce jour. L’acquéreur ne pourra cependant s’en prévaloir au-delà de la date d’échéance de ladite police. Il ne pourra davantage s’en prévaloir s’il bénéficie d'une garantie résultant d'un autre contrat.

SERVICES D'UTILITE PUBLIQUE

L’acquéreur sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements concernant les distributions d'eau, de gaz, d'électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

OCCUPATION - PROPRIETE - JOUISSANCE - IMPOTS

Le bien vendu est libre d'occupation.

L’acquéreur aura la pleine propriété du bien à dater de ce jour. Il entrera en jouissance du bien à compter du même moment.

Il supportera le précompte immobilier et toutes autres impositions afférents au bien à compter de ce jour.

STATUT ADMINISTRATIF DU BIEN

I. PREAMBULE

1. Notion

Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont :

- le Code wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le « CoDT », disponible en ligne sur le site du SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie ;

- le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;

- le Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales ;

- le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des Bâtiments.

2. Voies d’accès aux informations

- Le fonctionnaire instrumentant attire l’attention des parties sur l’article R.IV.97-1 contenu dans l’arrêté du Gouvernement wallon du 22 décembre 2016 formant la partie réglementaire du CoDT qui stipule textuellement ce qui suit :

« Les informations visées à l’article D.IV.97, 1° à 6° et 9° à 10°, sont accessibles à tous sur le géoportail de la Wallonie et, pour les informations relevant de leurs compétences respectives, sur le site internet d’une des Directions générales opérationnelles du SPW. Les informations visées à l’article D.IV.97, 8°, sont accessibles conformément aux articles 17 et 17bis du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

Les projets de schéma de développement pluricommunal ou de schéma communal et les projets de guide communal d’urbanisme sont transmis à la DGO4 qui les publie sur le site internet du Département de l’aménagement du territoire et de l’urbanisme de la DGO4. »

- Le vendeur/Pouvoir public confirme l'information reprise ci-dessous, dont il a eu connaissance antérieurement aux présentes, au vu de l'information obtenue sur base du site internet du SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie, « Géoportail de la Wallonie » (https://geoportail.wallonie.be), et des renseignements urbanistiques délivrés par la Commune de Fernelmont, le 13 mai 2024, stipulant textuellement ce qui suit :

*« En réponse à votre demande d'informations urbanistiques réceptionnée en date du 05 avril 2024 relative à des biens sis à HEMPTINNE :*

*- un garage sis rue Saint-Georges, n° +2, cadastré section B n° 349 V, d'une contenance de 00 a 18 ca ;*

*- un jardin sis au lieu-dit "Village", cadastré section B n° 349 W, d'une contenance de 07 a 82 ca ;*

*- un presbytère sis rue Saint-Georges, n° 2, cadastré section B n° 349 S, d'une contenance de 05 a 10 ca ;*

*- un jardin sis au lieu-dit "Village", cadastré section B n° 350 C, d'une contenance de 21 a 20 ca ;*

*nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du développement territorial :*

*- au plan de secteur de NAMUR adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14/05/86 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour les biens précités, ces biens figurent en zone d'habitat à caractère rural, laquelle est soumise à l'application de l'article D.II.25 du CoDT ;*

*- ces biens ne figurent pas dans un périmètre de protection de point de vue remarquable / d'intérêt paysager / d'intérêt culturel, historique ou esthétique ; tel(s) que défini(s) aux articles D.II.21 et R.II.21 du code ;*

*- ces biens figurent dans un périmètre d'un point de vue remarquable, classé par ADESA ;*

*- ces biens ne figurent pas au sein du Périmètre de reconnaissance économique (PRE) ;*

*- ces biens sont situés sur le territoire ou la partie du territoire communal où un Guide régional d'urbanisme est applicable :*

*- GRU - Accès aux personnes à mobilité réduite (Anciennement Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (RGBPMR)) ;*

*- GRU - Enseignes et dispositifs de publicité (Anciennement Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicités (RGUEDP)) ;*

*- ~~GRU - Anciennement Règlement général sur les bâtisses en site rural (RGBSR) ;~~*

*- ces biens ne sont pas situés dans un schéma d'orientation local (SOL) :*

*- ces biens sont situés en zone de régime d'assainissement collectif ; au vu du PASH, il existerait une canalisation d'égouttage rue de la Soile ;*

*- ces biens n'ont pas fait l'objet d'un permis de lotir ou d'un permis d'urbanisation délivré après le 01er janvier 1977 ;*

*- ces biens n’ont pas fait l’objet d’un permis de bâtir ou d’urbanisme délivré après le 01er janvier 1977 ;*

*- ces biens ont fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n° 1 délivré le 28.09.2022 ;*

*- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme ;*

*- le bien cadastré Sion B n° 349 S a fait l'objet d'une déclaration environnementale de classe 3 relative au maintien en activité d'un établissement existant, à savoir : une citerne à gaz aérienne d'une capacité de 1.000 litres ; au nom de la Fabrique d'église d'Hemptinne et jugée recevable en date du 06.09.2022.*

*A notre connaissance,*

*- les biens ne sont pas concernés par le Décret du 01er mars 2018 relatif à la Gestion et l'Assainissement des sols ;*

*- les biens ne sont pas repris dans les périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale ;*

*- les biens sont repris au sein de l'atlas du karst en tant que formation carbonatée du Calcaire du Craie du Crétacé ;*

*- les biens ne sont pas concernés ni par un projet d'expropriation, ni une ordonnance d'insalubrité, ni par la législation sur les mines, carrières et sites désaffectés ;*

*- les biens ne sont pas concernés par un périmètre du remembrement ;*

*- les biens ne sont ni classés, ni situés dans une zone de protection d'un immeuble classé, ni repris sur une liste de sauvegarde ;*

*- les biens ne sont pas situés dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;*

*- les biens ne sont pas situés dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;*

*- les biens ne sont pas situés à proximité d'un site Natura 2000 ;*

*- qu'ils ne sont pas inscrits sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 - classés en application de l'article 196 - situés dans une zone de protection visée à l'article 209 - localisés dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 - du Code précité ;*

*- ces biens recensent des arbres remarquables repris sur la liste arrêtée par le Gouvernement :*

*o le bien cadastré Sion B n° 349 W présentent 3 arbres remarquables (2 marronniers d'Inde et 1 érable negundo) ;*

*o le bien cadastré Sion B n° 350 C présente 1 arbre remarquable (Hêtre pleureur) ;*

*- les biens ne sont pas situés dans une zone de prise d'eau au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau ;*

*- les biens sont situés le long d'une voirie régionale (N984) gérée par le SPW Direction des routes (Direction Namur-Luxembourg - District de SPY) ;*

*- aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal ;*

*- les biens ne sont pas grevés d'une emprise souterraine de canalisation de produits gazeux ou autre ;*

*- les biens ne sont pas soumis à un droit de préemption en vertu de l'article D.358 du Code Wallon de l'Agriculture ;*

*- le bien cadastré Sion B n° 350 C est longé par le sentier communal n° 17 repris à l'atlas des chemins vicinaux ;*

*- les biens ne sont ni traversés, ni longés par un cours d'eau repris à l'atlas des cours d'eau ;*

*- les biens sont situés dans une zone à risque d'aléa d'inondation faible à très faible (par débordement), au vu de la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations adoptée par Gouvernement wallon le 04 mars 2021 ;*

*- les biens sont longés par un axe de ruissellement concentré (au niveau de la voirie) au regard de la cartographie des axes de concentration naturels des eaux de ruissellement (LiDAXES) ; et le bien cadastré Sion B n° 349 W est traversé par un axe de ruissellement concentré au regard de la cartographie des axes de concentration naturels des eaux de ruissellement (LiDAXES) ;*

*- les biens bénéficient d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. »*

II. INFORMATIONS SPECIALISEES, MENTIONS ET DECLARATIONS IMPOSEES PAR LE CoDT (ART. D.IV.99 ET 100)

A. Information circonstanciée du vendeur/Pouvoir public

Le vendeur/Pouvoir public déclare à propos du bien que :

1. Aménagement du territoire et urbanisme - Établissement classé - Implantation commerciale - Règles et permis

a) Informations visées à l’article D.IV.97 du CoDT

Les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes :

- le bien est situé en zone d’habitat à caractère rural au plan de secteur de Namur, adopté par arrêté de l’Exécutif Régional wallon du 14 mai 1986, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

- le bien est situé sur le territoire ou la partie du territoire communal où un Guide régional d'urbanisme est applicable :

- GRU - Accès aux personnes à mobilité réduite (Anciennement Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (RGBPMR)) ;

- GRU - Enseignes et dispositifs de publicité (Anciennement Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicités (RGUEDP)) ;

- le bien figure dans un périmètre d'un point de vue remarquable, classé par ADESA ;

b) Autorisations en vigueur

- le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le 1er janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme n°2 en vigueur ;

- le bien a fait l’objet d’un certificat d’urbanisme n° 1 délivré le 28 septembre 2022.

2. Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel

- le bien n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

3. Protection du patrimoine - Monuments et sites

- le bien n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine ;

- le bien est repris à la carte archéologique, visée à l’article D. 13. du Code wallon du Patrimoine.

4. Zones à risque

- le bien n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique ;

- le bien est situé dans une zone à risque d’inondation faible à très faible (par débordement) au vu de la cartographie des zones soumises à l’aléa d'inondation et du risque de dommage dû aux inondations adoptée par le Gouvernement wallon le 04 mars 2021 ; l’acquéreur reconnaît avoir été avisé des conséquences sur le plan de l'assurabilité du bien et notamment sur le contenu de l’article 129 § 8 de la loi du 4 avril 2014 sur les assurances. Les parties reconnaissent avoir pu consulter la cartographie des zones inondables sur le site <http://geoapps.wallonie.be/inondations>.

- le bien est longé par un axe de ruissellement concentré (au niveau de la voirie), et le bien cadastré section B n° 349 W est traversé par un axe de ruissellement concentré, au regard de la cartographie des axes de concentration naturels des eaux de ruissellement (LiDAXES) ;

- le bien n’est pas, à sa connaissance, exposé à un risque d’accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d’environnement et/ou de l’article D.II.31 § 2 du CoDT, n’ayant aucune information ni reçu aucune notification à ce sujet.

5. État du sol – information – garantie

A. Information disponible

Les extraits conformes de la Banque de Données de l’État des Sols numéro 10636802, datés du 05 avril 2024, soit moins d’un an à dater des présentes, énoncent chacun textuellement ce qui suit :

*« Cette parcelle n’est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».*

Le vendeur/Pouvoir public déclare qu'il a donné à l’acquéreur, antérieurement aux présentes, une copie desdits extraits conformes, ce que ce dernier reconnaît.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le vendeur/Pouvoir public confirme, au besoin, qu’il n’est pas titulaire des obligations au sens de l’article 2, 39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c’est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d’investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

C. Déclaration de destination non contractualisée

1) Destination

Interpellé à propos de la destination qu’il entend assigner au bien, sous l’angle de la police administrative de l’état des sols, l’acquéreur déclare qu'il entend affecter le bien cédé à un usage de type III, résidentiel.

2) Portée

Le vendeur/Pouvoir public prend acte de cette déclaration.

3) Déclaration du vendeur/Pouvoir public (absence d’information complémentaire):

Le vendeur/Pouvoir public déclare, sans que l’acquéreur exige de lui des investigations préalables:

- qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu desdits extraits conformes ;

- qu'à sa connaissance, aucune activité de nature à générer une pollution ou qui est incompatible avec la destination du bien n'a été exercée sur le bien vendu ;

- ne pas avoir connaissance de l'existence actuelle ou passée d'un établissement ou de l'exercice d'une activité sur ce même bien qui figure sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol ;

- qu'il n'a pas été informée qu'elle doit effectuer une analyse ou un assainissement du sol.

D. Obligations d'analyses ou d'assainissement du sol

Les parties déclarent ne pas vouloir se soumettre volontairement aux obligations d'analyses voire d'assainissement du sol.

6. Patrimoine naturel

- le bien n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 4° du CoDT ;

- le bien cadastré section B n° 349 W présentent trois arbres remarquables (deux marronniers d'Inde et un érable negundo), le bien cadastré section B n° 350 C présente un arbre remarquable (hêtre pleureur).

B. Données techniques – Équipements

Le vendeur/Pouvoir public déclare en outre que :

- le bien est repris en zone d'épuration collective au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau (au vu du PASH, il existerait une canalisation d’égouttage rue de la Soile) ;

- le bien bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

- le bien est situé le long d’une voirie régionale (N984) ;

- le bien cadastré section B n° 350 C est longé par le sentier communal n° 17 repris à l’atlas des chemins vicinaux.

C. Obligations contractuelles liées au statut administratif

Le vendeur/Pouvoir public déclare à propos du bien que :

a) À propos de la situation urbanistique

- s'agissant de la situation existante, il n'a pas connaissance que le bien recèle une infraction au sens de l'article D.VII.1 du CoDT, de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé ;

- s'agissant de la situation future et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de l'acte authentique, il ne prend aucun engagement quant au projet de l'acquéreur.

b) Permis d’environnement

Le vendeur/Pouvoir public déclare que le bien a fait l’objet d’une déclaration environnementale de classe 3 relative au maintien d’un établissement existant, à savoir : une citerne à gaz aérienne d’une capacité de 1.000 litres, au nom de la Fabrique d’église d’Hemptinne et jugée recevable en date du 06 septembre 2022.

En conséquence, il y a lieu de faire mention de l’article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d’environnement, lequel stipule ce qui suit :

« *Art. 60. § 1er. Lorsqu'un établissement est exploité, en tout ou en partie, par une personne autre que le titulaire du permis d'environnement ou, dans le cas d'un établissement de classe 3, par une personne autre que le déclarant, le cédant ou ses ayants droit et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance.*

*Le cessionnaire confirme par écrit, à cette occasion, avoir pris connaissance du permis ou de la déclaration et des conditions complémentaires éventuelles prescrites par l'autorité compétente sur base de l'article 14, § 5, poursuivre la même activité et accepter les conditions fixées dans le permis d'environnement ou les conditions complémentaires éventuellement prescrites.*

*L'autorité compétente donne aussitôt acte de sa déclaration au cessionnaire et en informe le fonctionnaire technique.*

*§ 2. Aussi longtemps que la déclaration conjointe du transfert n'a pas eu lieu et, le cas échéant, qu'une nouvelle sûreté n'a pas été constituée, l'exploitant cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire pour les dommages qui pourraient résulter du non-respect par le nouvel exploitant des conditions d'exploitation applicables à l'établissement.* »

c) A propos des normes applicables en matière de logement

L’acquéreur reconnaît avoir été informé de l'obligation d'équiper tout logement individuel ou collectif (occupé personnellement ou loué) d'un ou plusieurs détecteurs suivant l'arrêté du Gouvernement Wallon du 21 octobre 2004.

Il déclare qu’il fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l’entière décharge du vendeur/Pouvoir public, au cas où le bien ne serait pas ou plus équipé de tels détecteurs.

d) À propos de la règlementation en matière de citernes à mazout

L’acquéreur déclare avoir été informé de la législation relative aux obligations concernant les citernes à mazout sur l’ensemble du territoire belge.

Le vendeur/Pouvoir public signale à ce propos que le bien vendu n’est pas équipé d’une citerne à mazout d’une contenance égale ou supérieure 3.000 litres, de sorte que les dispositions de l’arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003 ne s’appliquent pas audit bien. Il déclare également ne pas avoir connaissance de prescriptions communales en la matière.

D. Information générale

• Il est en outre rappelé que :

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

- il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

• Le fonctionnaire instrumentant attire l’attention des parties sur la nécessité de vérifier sur le site internet du C.I.C.C. (www.klim-cicc.be) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur le bien.

• Le vendeur/Pouvoir public déclare qu’aucun contrat verbal ou écrit, relatif au bien objet des présentes, n’existe portant notamment sur :

- le placement de panneaux publicitaires, et qu’aucun panneau publicitaire n’est apposé actuellement sur l’immeuble ;

- un réservoir à gaz ;

- des panneaux photovoltaïques, une ou des éoliennes.

III. DOSSIER D’INTERVENTION ULTÉRIEURE

Interrogé par le fonctionnaire instrumentant sur l’existence d’un dossier d’intervention ultérieure afférent au bien décrit ci-dessus, le vendeur/Pouvoir public a répondu par la négative et a confirmé que, depuis le 1er mai 2001, aucun entrepreneur n’avait effectué, relativement au dit bien, de travaux nécessitant la rédaction d’un dossier d’intervention ultérieure conformément à l’arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

IV. REGLEMENT GENERAL SUR LES INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Le vendeur/Pouvoir public déclare que l’objet de la vente est une unité d’habitation au sens au sens de la section 8.4.2.1. du Livre 1 de l’arrêté royal du 08 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à hautes tensions et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l’énergie électrique, qui s'applique donc à la présente vente.

Le vendeur/Pouvoir public déclare que l’installation électrique de l’immeuble vendu a fait l’objet d’une visite de contrôle par l’a.s.b.l. « VINÇOTTE », à Vilvoorde, en date du 06 novembre 2023.

Le procès-verbal de contrôle, daté du 10 novembre 2023, a constaté que l’installation électrique n’est pas conforme aux prescriptions dudit Livre 1.

Une copie de ce rapport est remise à l’instant à l’acquéreur, ce que ce dernier reconnaît.

L’acquéreur est tenu de communiquer par écrit son identité et la date du présent acte à l’organisme agréé précité qui a exécuté la visite de contrôle.

Après cette communication, et au terme d’un délai de dix-huit mois à compter des présentes, l’acquéreur devra faire réaliser une nouvelle visite de contrôle par un organisme agréé afin de vérifier la disparition des infractions. Si l’acquéreur désigne un autre organisme agréé, ce dernier en informe l’organisme agréé qui a rédigé le premier rapport.

L’acquéreur reconnaît avoir été informé par le fonctionnaire instrumentant des sanctions prévues par l’arrêté royal du 08 septembre 2019 susmentionné, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d’utilisation d’une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit arrêté, et du fait que les frais de mise en conformité de l’installation électrique, ainsi que de la nouvelle visite de contrôle par l’organisme agréé seront à sa charge.

V. PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Les parties reconnaissent avoir été informées par le fonctionnaire instrumentant des obligations résultant du décret PEB du 28 novembre 2013, entré en vigueur le 1er mai 2015, qui s'imposent à tous les bâtiments, résidentiels ou non, et :

- du fait qu'il découle de ces dispositions qu'un certificat PEB est en principe requis lors de l'établissement d'une convention de bail ou de vente portant sur un bâtiment résidentiel existant ;

- ainsi que des sanctions applicables à défaut d'un tel certificat.

Le vendeur/Pouvoir public déclare que le bien fait l'objet d'un certificat de performance énergétique portant le numéro de code unique 20231110020623 établi par Monsieur Frédéric CROES, certificateur PEB agréé, le 10 novembre 2023.

Il remet aux présentes la copie de ce certificat à l’acquéreur, qui reconnaît que ce certificat lui a été communiqué dès avant la signature du présent acte.

La communication de ce certificat n'induit en aucun cas un engagement actuel ou futur quant à l'isolation et/ou l'installation de chauffage du bien.

VI. CERTIBEAU

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur l’obligation, avant le raccordement d’un immeuble à la distribution publique d’eau, de disposer d’un certificat attestant de la conformité des immeubles aux obligations légales et réglementaires existantes en la matière. Ce certificat est appelé « CertIBEau ».

Les parties reconnaissent également avoir été informées de la faculté, pour tout propriétaire d’un immeuble ainsi que pour tout acquéreur de solliciter l’obtention d’un tel certificat.

Les parties déclarent ne pas vouloir faire usage de cette faculté.

FRAIS

Tous les frais de l'acte authentique sont à charge de l’acquéreur.

1. *CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE*

Le vendeur/Pouvoir public a indiqué que tout projet de réhabilitation, rénovation, transformation du bien vendu devra répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- « l’ensemble immobilier formé par les parcelles cadastrées section B numéros 349 S, 349 V, 349 W et 350 C comprendra au maximum trois unités d’habitation » ;

- « le bâtiment existant conservera son caractère architectural ». »

Remarque : pour toute question relative aux conditions particulières de la vente (point C. ci-dessus), les amateurs sont invités à contacter :

- Céline MANSSENS : [celine.manssens@fernelmont.be](mailto:celine.manssens@fernelmont.be) - 081/83.02.55

- Valérie DELHALLE : [valerie.delhalle@fernelmont.be](mailto:valerie.delhalle@fernelmont.be) - 081/83.02.83

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*